

Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus

Referent: Frank C. Starke

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Bad Reichenhall



HERRMANN UND STARKE
STARKE RECHTSANWÄLTE PartGmbB

Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus

- 02. Dezember 2020 Bay. Landtag beschließt das Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelung und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus
- 01. Februar 2021 Gesetz tritt in Kraft
- 15. Januar 2021 Die neugestaltete Ermächtigung zum Erlass von Satzungen, die ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festlegen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO) tritt in Kraft.



Abstandsflächenrecht Art. 6 BayBO



HERRMANN UND STARKE
STARKE RECHTSANWÄLTE PartGmbB

Abstandsflächenübernahme Art. 6 Abs. 2 BayBO

- Die Erklärung der Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn kann künftig auch in elektronischer Form erfolgen.
- Bislang war die Schriftform vorgeschrieben.
- Die rechtliche Wirkung der Abstandsflächenübernahme ändert sich nicht. Es handelt sich um eine einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung des Nachbarn gegenüber der Aufsichtsbehörde.



Überdeckung von Abstandsflächen Art. 6 Abs. 3 BayBO

- Die Abstandsflächen dürfen sich nur nach den Nr. 1 - 3 geregelten Ausnahmen überdecken.

- Dies ist auch bisheriger Stand gewesen.

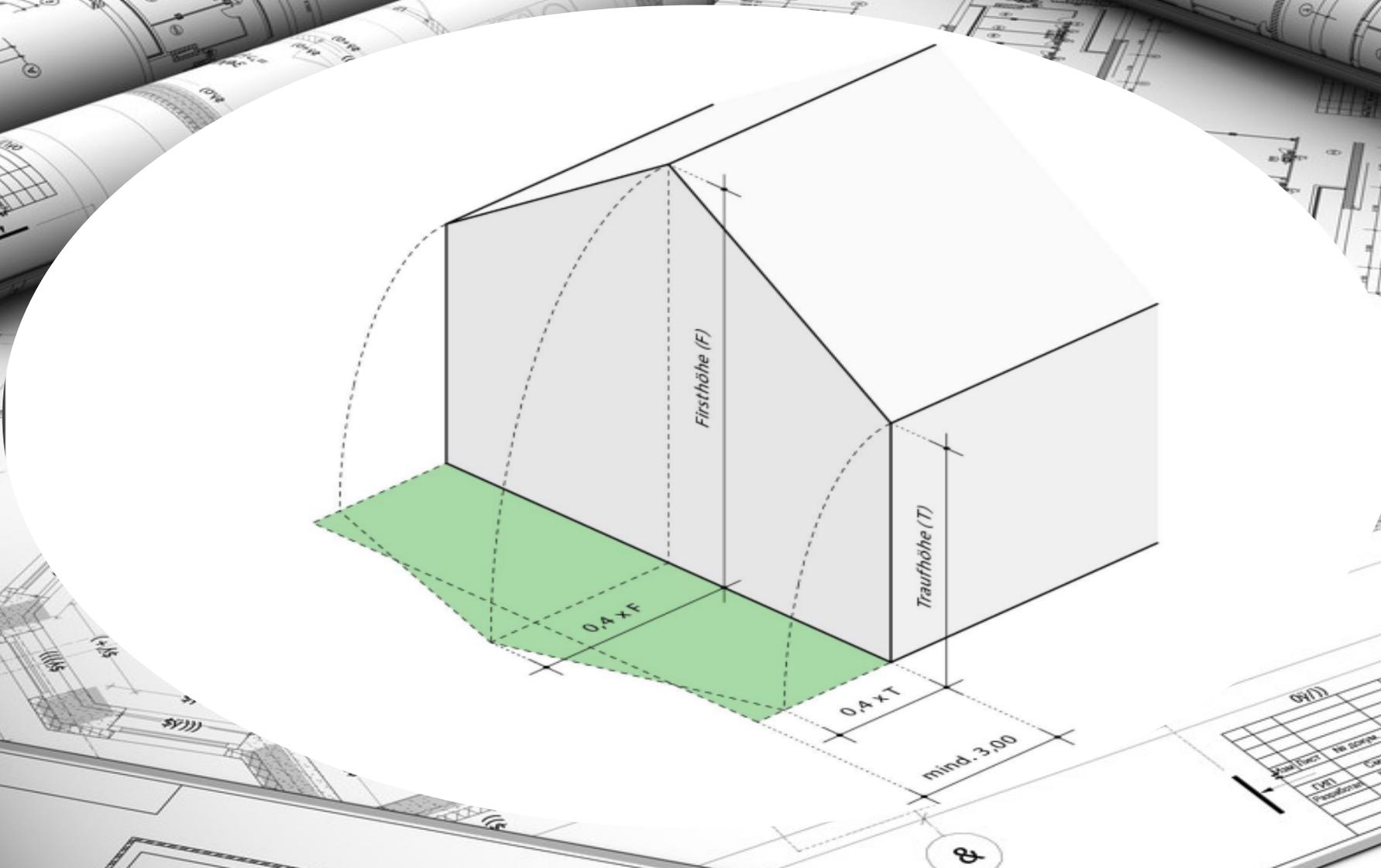
- Allerdings sind die Abstandsflächen sowohl von Neubauten als auch von Bestandsgebäuden nach **aktuellem Recht** zu ermitteln.



Berechnung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche, Art. 6 Abs. 4 BayBO

- Die Höhe von Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 70 Grad wird der Wandhöhe künftig zu $1/3$, die mit einer Neigung von mehr als 70 Grad wird voll hinzugerechnet.
- Die bisherige Anrechnungsschwelle von 45 Grad entfällt mithin.
- Die Giebelwand ist künftig eine „normale“ Wand. Die Wandhöhe auf der Giebelseite bemisst sich daher nach der Höhe der gesamten Wand. Die nunmehr entstehende Abstandsfläche ist daher nicht mehr rechteckig, sondern entspricht in der Form der Giebelwand. Dies gilt auch für die Abstandsflächen von sog. Zwerchgiebeln, soweit die aus der Wandhöhe abgeleitete Abstandsfläche kürzer als die in Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO festgelegte Mindestdiefe von 3 m ist, ist die Tiefe der Abstandsfläche auf diese 3 m abzuheben





Dachgauben

Gem. Art. 6 Abs. 4 S. 4 BayBO gelten die Sätze 1 – 3 auch für Dachaufbauten entsprechend.

- Eine Dachgaube stellt einen solchen Dachaufbau dar.
- Gauben auf ein und demselben Dach berühren die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts nicht.
- Sie sind untereinander nicht abstandsflächenpflichtig, allerdings natürlich schon in Bezug auf Nachbargebäude und Gauben auf gegenüberliegenden Dächern.



Tiefe der Abstandsfläche Art. 6 Abs. 5, Abs. 5 a BayBO

- Das Maß der Tiefe der Abstandsfläche wird nunmehr auf 0,4 h verkürzt.
- Die Mindeattiefe einer Abstandsfläche hat sich nicht verändert und bleibt bei 3 m.
- In Gewerbe- und Industriegebieten gilt Art. 6 Abs. 5, S. 2, 2. Halbsatz und verkürzt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 h.



Art. 63 Abs. 1 S. 2 BayBO

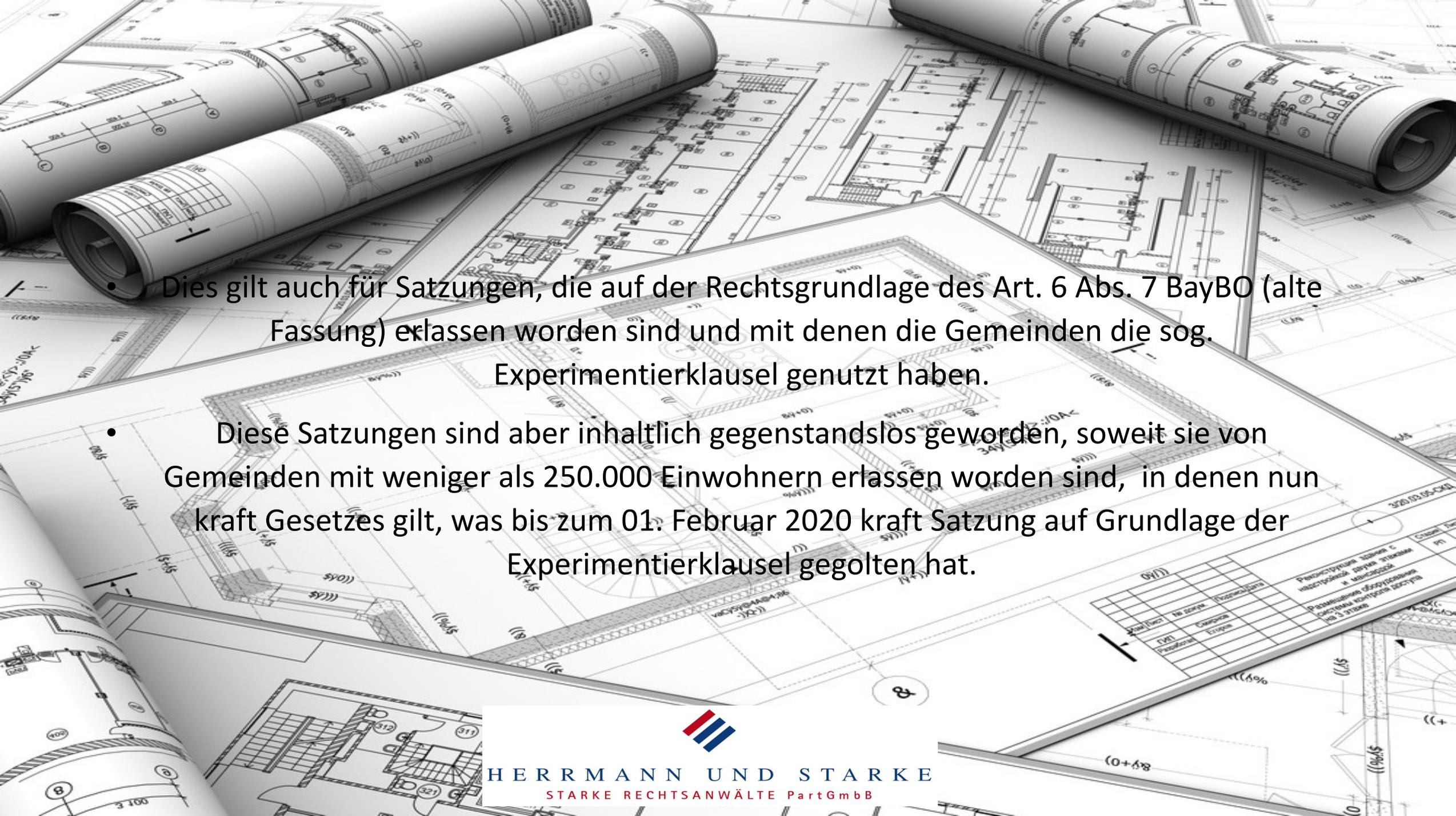
- Soll ein Bestandsgebäude ersetzt werden durch ein Gebäude gleicher Abmessung sowie gleicher Gestalt, kann in diesen Fällen von abstandsflächenrechtlichen Vorgaben abgewichen werden.
- Handelt es sich um Bauvorhaben im Übrigen, deren Genehmigung vor dem 01.02.2021 beantragt worden ist, und bei den die erforderlichen Abstandsflächen aufgrund der jetzt geänderten Berechnungen nicht mehr eingehalten werden können, so sollen diese im Wege der Abweichung gem. Art. 63 Abs. 1 S. 1 BayBO genehmigt werden.



Vorrang abweichender gemeindlicher Regelungen

- Durch gemeindlichen Regelungen kann das Abstandsflächenrecht des Art. 6 BayBO geändert werden.
- Solche Satzungen sind bspw. der Bebauungsplan, städtebauliche Satzungen, Satzungen auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO.
- Satzungen gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO in der bis zum 15. Januar 2021 geltenden Fassung bleiben gültig. Sie regelten lediglich das Maß der Tiefe der Abstandsflächen abweichend von der gesetzlichen Regelung.
- Der Wegfall oder die Veränderung einer Rechtsgrundlage lassen die Wirksamkeit der Satzung unberührt (vgl. BVerwG, Urteil 23.04.1997, Az.: 11 C 4/96).



- 
- Dies gilt auch für Satzungen, die auf der Rechtsgrundlage des Art. 6 Abs. 7 BayBO (alte Fassung) erlassen worden sind und mit denen die Gemeinden die sog. Experimentierklausel genutzt haben.
 - Diese Satzungen sind aber inhaltlich gegenstandslos geworden, soweit sie von Gemeinden mit weniger als 250.000 Einwohnern erlassen worden sind, in denen nun kraft Gesetzes gilt, was bis zum 01. Februar 2020 kraft Satzung auf Grundlage der Experimentierklausel gegolten hat.



16-m-Privileg

- Aufgrund der Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche entfällt das 16-m-Privileg im Fall des Art. 6 Abs. 5 BayBO.
- Das 16-m-Privileg findet jedoch weiter Anwendung in den Fällen des Art. 6 Abs. 5 a BayBO.



§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauGB

- Danach können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen geregelt werden

Stichwort: Vorrang des Bauplanungsrechts

- Bestehende Bebauungspläne mit Regelungen, die sich auf Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO stützen, bleiben unberührt.



Bestandsgebäude

• Für nach neuem Recht abstandsflächenrelevante Änderungen an Bestandsgebäuden gilt das neue Abstandsflächenrecht mit der Maßgabe, dass der Gebäudebestand bestandsgeschützt ist.

• Sofern das neue Abstandsflächenrecht dazu führt, dass bisherige Abstandsflächenübernahmen nunmehr entbehrlich sind, so besteht kein Anlass behördlicherseits tätig zu werden.



Art. 6 Abs. 6 BayBO, vortretende Bauteile und Vorbauten

- Art. 6 Abs. 6 BayBO regelt die Abstandsflächen für vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten.
- Art. 6 Abs. 6, Nr. 3 BayBO (bisher Art. 6 Abs. 8, Nr. 3 BayBO) regelt, dass Dachgauben künftig abstandsflächenrelevant sind.



- 
- Nach der neu gefassten Nr. 3 bleiben künftig bei der Bemessung der Abstandsflächen bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, die für sich genommen an der Grundstücksgrenze zulässig wären, auch dann außer Betracht, wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
 - Es werden also bspw. die Seitenwände von Dachgauben und Erkern bei Doppelhäusern bei der Ermittlung der Abstandsflächen nicht berücksichtigt.



Art. 6 Abs. 6 Nr. 4 BayBO

- Diese Vorschrift stellt nun klar, dass nachträgliche Maßnahmen zur Wärmedämmung an Bestandsgebäuden keine Auswirkungen auf die Abstandsflächen haben.
- Bisher wurden diese Fälle über Art. 63 BayBO (Abweichung) gelöst.



Privilegierung von Garagen und anderen Nebengebäuden Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO

- Diese Neuregelung lässt den bisherigen Art. 6 Abs. 9, S. 1 Nr. 1 BayBO entfallen.
- Danach war zulässig, gegenüber Grundstücksgrenzen von mehr als 42 m Länge zusätzlich zu grenznahen Gebäuden bis zu 9 m Länge freistehende Gebäude mit bis zu 50 cbm Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätte zu errichten, sofern gegenüber der Grundstücksgrenze eine mittlere Wandhöhe von 3 m und eine Gesamtlänge von 5 m nicht überschritten wurde.
- Durch die jetzige Neuregelung, nämlich die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsflächen, ist das Entfallen dieser Spezialvorschrift gerechtfertigt.
- Damit ist aber nicht ausgeschlossen, dass an besonders langen Grundstücksgrenzen längere Grenzbebauung über Art. 63 BayBO zugelassen werden kann.



Spielplatzrecht

Art. 7, 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO

- Es bleibt dabei, dass für Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen ein ausreichend großer Spielplatz nachzuweisen ist.
- Art. 81 Abs. 1, Nr. 3 BayBO gibt den Gemeinden die Möglichkeit, die Größe und die Ausstattung durch gemeindliche Satzung zu regeln. Hierbei ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen. Wie ein Spielplatz nachzuweisen ist, ist nun durch Verweis auf das Stellplatzrecht geregelt.
- Es bestehen 3 gleichberechtigt nebeneinander stehende Alternative des Stellplatznachweises, nämlich
 - auf dem Baugrundstück selbst
 - auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück
 - im Wege der Spielplatzablöse



Art. 7, 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO

- Art. 7 Abs. 3 S. 3 BayBO regelt, wie die Ablöse zu verwenden ist und gibt den Gemeinden nunmehr umfangreiche Möglichkeiten, den Ablösebetrag im Bereich von Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen umfassend zu verwenden.



Hinweise auf neugefasste Vorschriften im Überblick

- ➔ Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen Art. 24 Abs. 2 BayBO
- ➔ Außenwände Art. 26 Abs. 5 BayBO
- ➔ Dächer Art. 30 Abs. 5 BayBO
- ➔ Rettungsweg Art. 31 Abs. 1 BayBO
- ➔ Aufzüge Art. 37 Abs. 4 BayBO
- ➔ Blitzschutz Art. 44 BayBO



Bestandsschutz bei Umwandlung in Wohnraum Art.

46 Abs. 5 BayBO

- Sofern Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in Wohnraum umgewandelt werden, wird durch die Nutzungsänderung der Bestandsschutz rechtmäßig errichteter Bauteile hinsichtlich der Anforderung an die Abstandsflächen, tragende Wände stützen, Außenwände, Brandwände, Decken, Dächer, nicht aufgehoben.
- Die Vorschrift ist nur auf **bestehende Bauteile** anzuwenden.
- An neu errichtete Bauteile werden die aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen gestellt.



Verfahrensfreie Vorhaben Art. 57 Abs. 1 BayBO

- Die Verfahrensfreiheit von Garagen ist in Art. 57 Abs. 1, Nr. 1 b BayBO geregelt, wobei ausdrücklich auf Art. 57 Abs. 2, Nr. 1 BayBO hingewiesen wird.
- Art. 57 Abs. 1, Nr. 5 a/aa regelt die Verfahrensfreiheit von Antennen und antennentragenden Masten im Außenbereich mit einer Höhe von bis zu 15 m.
- Art. 57 Abs. 1, Nr. 16 a BayBO regelt die Verfahrensfreiheit von Fahrradabstellanlagen bis zu 50 m².
- Art. 57 Abs. 1, Nr. 16 b BayBO regelt die Verfahrensfreiheit von Ladestationen von Elektrofahrzeugen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Tiefe und Breite von jeweils bis 1m.



Genehmigungsfreistellungsverfahren Art. 58 BayBO

- Nach Art. 58 Abs. 2 BayBO ist genehmigungsfrei die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im unbeplanten Innenbereich.
- Allerdings muss die Erschließung gesichert sein und die Gemeinde muss innerhalb der Monatsfrist die Erklärung abgegeben haben, dass genehmigungsfrei gestellt wird.
- Die Gemeinde kann die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens verlangen, z.B. bei bauplanungsrechtlich schwierig zu beurteilenden Fällen oder wenn z.B. der Denkmalschutz eine Rolle spielt.



Art. 63 Abs. 1, S. 2 BayBO

- Von den Regelungen des Abstandsflächenrechtes sollen Abweichungen, insbesondere dann zugelassen werden, wenn ein **rechtmäßig errichtetes Gebäude** durch ein **Wohngebäude** mit höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird.



Behandlung des Bauantrags Art. 65 BayBO

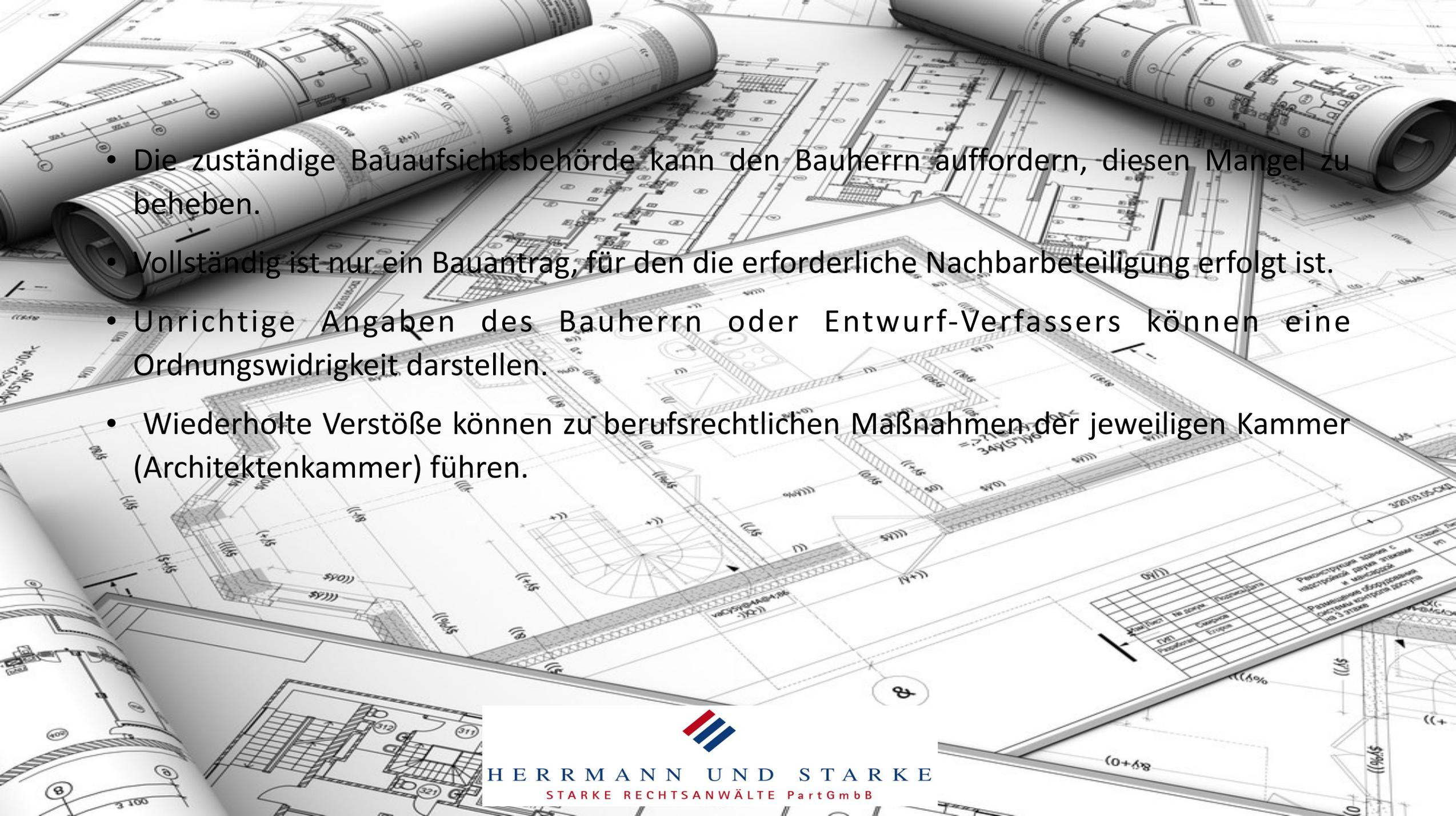
- Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn auf zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist.
- Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt **der Antrag als zurückgenommen**, wenn der Antragsteller auf diese Rechtsfolge hingewiesen worden ist.



Nachbachtbeteiligung Art. 66 BayBO

- Art. 66 Abs. 1, S. 2 BayBO i.V.m. Art. 3 a, Abs. 2, S. 1 BayVwVfG regeln, dass die Zustimmung des Nachbarn auch elektronisch erfolgen kann.
- Der elektronischen Form genügt ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen ist.
- Werden Nachbarn im Bauantragsformular nicht angegeben oder wird nicht erklärt, ob der Nachbar zugestimmt hat oder nicht, führt dies zur Unvollständigkeit des Bauantrages.
- Die Ortsgemeinde kann Ergänzung oder Berichtigung verlangen.



- 
- Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann den Bauherrn auffordern, diesen Mangel zu beheben.
 - Vollständig ist nur ein Bauantrag, für den die erforderliche Nachbarbeteiligung erfolgt ist.
 - Unrichtige Angaben des Bauherrn oder Entwurf-Verfassers können eine Ordnungswidrigkeit darstellen.
 - Wiederholte Verstöße können zu berufsrechtlichen Maßnahmen der jeweiligen Kammer (Architektenkammer) führen.



Baugenehmigung und Baubeginn, Genehmigungsfiktion Art. 68 BayBO

- Die Vorschrift gilt nur für Vorhaben, die im vereinfachten Verfahren gem. Art. 59 BayBO zu genehmigen sind (Vorschrift greift nicht bei Sonderbauten).
- Weiter muss das Vorhaben ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen. Erfasst werden auch Nutzungsänderungen, die Wohnraum schaffen. Mehr als die Hälfte der Hauptnutzfläche muss der Wohnnutzung zugewiesen sein.
- Grundlegende Vorschriften für die Genehmigungsfiktion ist Art. 42 a BayVwVfG, welcher durch Art. 68 Abs. 1 S. 2 BayBO modifiziert wird.



Weg des Bauantrages, Art. 68 Abs. 2 BayBO

- Einreichung des Bauantrages über die Gemeinde Art. 64 Abs. 1 S. 2 BayBO
- Entscheidung der Gemeinde über das gemeindliche Einvernehmen innerhalb der 2-Monats-Frist (§ 36 Abs. 2 S. 2 BauGB) oder Einvernehmens-Fiktion und Vorlage an die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde (Art. 64 Abs. 1 S. 2 BayBO), es sei denn, die Gemeinde ist zugleich zuständige Genehmigungsbehörde (z.B. Große Kreisstadt Bad Reichenhall)
- Vollständigkeitsprüfung des Bauantrages durch die Baugenehmigungsbehörde innerhalb von 3 Wochen (Art. 65 Abs. 2, 68 Abs. 2 S. 1 BayBO)



Verfahrensgang Art. 68 BayBO

- Die Frist für die Genehmigungsfiktion beginnt 3 Wochen nach Zugang des Bauantrages bei der unteren Bauaufsichtsbehörde an zu laufen.
- Wird innerhalb der 3-Wochen-Frist die Vervollständigung des Bauantrages durch die Bauaufsichtsbehörde verlangt, beginnt die Fiktionsfrist 3 Wochen nach Vorlage der verlangten Unterlagen zu laufen.
- Art. 68 Abs. 2, S. 1 Nr. 1 b BayBO regelt, dass die Baugenehmigungsbehörde das Vervollständigungsverlangen mit einer Frist zu versehen hat.



- 
- Wird das Vervollständigungsverlangen mit einer Rücknahmefiktionswirkung versehen (neuer Art. 65 Abs. 2, S. 2 Halbsatz 2 BayBO) gilt bei Nichtvorlage oder unvollständiger Vorlage der verlangten Unterlagen der Bauantrag ohnehin als zurückgenommen.
 - Das Verfahren wird durch die Baugenehmigungsbehörde eingestellt und es ergeht Kostenentscheidung.



Verfahren bei vollständigem Bauantrag

- Sofern die Baugenehmigungsbehörde keine Vervollständigung verlangt hat bzw. der Antrag vollständig ist, läuft die 3-monatige Fiktionsfrist des Art. 42 a BayVwVfG i.V.m. Art. 68 Abs. 2 BayBO.
- Die Fiktionsfrist kann unter den Voraussetzungen des Art. 42 a Abs. 2 S. 3 und 4 BayVwVfG verlängert werden.
- Entscheidet die Baugenehmigungsbehörde innerhalb der 3-Monats-Frist ist die Entscheidung maßgeblich.
- Entscheidet die Baugenehmigungsbehörde nicht bzw. nicht fristgerecht, gilt der Bauantrag als genehmigt.



- 
- Der Fiktionsbescheid ist dem Bauherrn, der Gemeinde und denjenigen Nachbarn, die nicht zugestimmt haben, von Amts wegen zuzustellen sowie mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen.
 - Sofern die Gemeinde selbst Baugenehmigungsbehörde ist, steht das Einvernehmenserfordernis nicht.
 - Die Vollständigkeitsprüfung findet unmittelbar nach Zugang des Bauantrages bei der Gemeinde statt.



Verlängerung der Fiktionsfrist Art. 42 a Abs. 2 S. 3 BayVwVfG

- Die 3-monatige Fiktionsfrist kann lediglich 1 x angemessen verlängert werden.
- Die Fristverlängerung ist zu begründen und rechtzeitig mitzuteilen.
- Verlängerungsgrund kann die Schwierigkeit der Angelegenheit sein.
- Die Schwierigkeiten können tatsächlicher oder rechtlicher Natur sein.



- 
- Arbeitsüberlastung der Behörde kann die Schwierigkeit nicht begründen.
 - Die Frist kann beispielsweise auch dann verlängert werden, wenn die Gemeinde nicht rechtzeitig das Einvernehmen erteilt hat und die Fristverlängerung der Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens dient.
 - Art. 68 Abs. 2 S. 1 BayBO ist nicht anzuwenden, wenn der Antragsteller vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Baugenehmigungsbehörde in Textform auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet hat.



Örtliche Bauvorschriften Art. 81 BayBO, Beispiele

- Art. 81 Abs. 1, Nr. 5 BayBO gibt den Gemeinden die Möglichkeit, künftig die Bepflanzung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken zu regeln.
- Damit können aus Gründen der Ortsgestaltung die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen verhindert werden.
- Möglich sind nun auch Regelungen zur Höhe der Spielplatzablässe.
- Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO lässt nunmehr auch die Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsinfrastruktur bei dem Erlass von Stellplatzsatzungen zu.



Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO Abstandsflächensatzung

- Die Gemeinde kann nach wie vor im gesamten Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes Regelungen treffen, wonach Abstandsflächen vom gesetzlichen Maß abweichend geregelt werden hinsichtlich ihrer Tiefe.
- Möglich ist die Erhöhung des Maßes der Tiefe der Abstandsflächen zur Erhaltung des Ortsbildes, der Verbesserung der Wohnqualität oder der Erhaltung der Wohnqualität.



- 
- Ob und für welche besonderen Verhältnisse die Gemeinde örtliche Bauvorschriften erlässt, steht bei vorliegender tatbestandlichen Voraussetzung in ihrem Ermessen.
 - Eine aus mehreren Ortsteilen bestehende Gemeinde wird die Situation des jeweiligen Ortsteil zu berücksichtigen haben.
 - Auch wird zu berücksichtigen sein, dass für bestimmte Baugebiete schon immer verkürzte Abstandsflächen gegolten haben (Industrie-, Kern-, Gewerbe- sowie festgesetzte urbane Gebiete).



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!!!

HERRMANN UND STARKE

Starke Rechtsanwälte

Partnerschaftsgesellschaft mbB

Poststraße 21

83435 Bad Reichenhall

www.starke-rechtsanwaelte.de

E. office@sra-law.de

T. +49 (0) 86 51 96 43 0

F. +49 (0) 86 51 96 43 40



HERRMANN UND STARKE
STARKE RECHTSANWÄLTE PartGmbB

Ihr Ansprechpartner für Wirtschafts- und öffentliches Recht

Frank C. Starke

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Partner, Bad Reichenhall



- Frank C. Starke ist seit Beginn seiner juristischen Berufstätigkeit als Rechtsanwalt zugelassen. Im Rahmen seiner Anwaltstätigkeit hat er sich immer mehr in den Bereichen des Wirtschaftsrechts spezialisiert. Zu diesem weiten Begriff gehören u. a. die Vertragsgestaltung, das Immobilien- und Erbrecht als auch das Verwaltungs- und Wirtschaftsstrafrecht.

- Frank C. Starke verfügt über Erfahrung in internationalen schiedsgerichtlichen Verfahren (Arbitration) bei der International Chamber of Commerce, Paris. Als Referent für namhafte Seminarveranstalter und in Unternehmensseminaren gibt er sein Wissen weiter.